



NOTAT

Dato: 24. april 2014
Kontor: Boliglovgivning
Sagsnr.: 2014-1344
Sagsbehandler: eta
Dok id: notat

Notat om statistik over rekvisition af tilstandsrapporter i perioden 1. oktober 2013 – 31. marts 2014

Indledning

Af Folketingets By- og Boligudvalgs beretning nr. 1 af 19. december 2012 om opfølgning på beretning om bestilling af tilstandsrapporter og bygningsagkyndiges uvildighed fremgår bl.a. følgende:

”Udvalget anmoder Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om fortsat løbende at udarbejde statistik over, hvordan tilstandsrapporter rekvireres. Ministeriet anmodes samtidig om at indgå i dialog med huseftersynsordningens interessenter om formuleringen af spørgsmål om bestilling af tilstandsrapporter i et sælgeroplysningsskema og inden den 1. maj 2013 at give en rapportering til udvalget om dette. Herefter leverer ministeriet halvårligt en statistik over rekvisition af tilstandsrapporter.”

Dette notat indeholder statistik over rekvisition af tilstandsrapporter i perioden 1. oktober 2013 - 31. marts 2014 samt en orientering om digitalisering af administration af ordningen.

Bestilling af tilstandsrapporter

Tilstandsrapporten indeholder sælgers oplysninger om ejendommen, herunder sælgers oplysninger om bestilling af tilstandsrapporter.

På baggrund af ovennævnte anmodning har Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i dialog med huseftersynsordningens interessenter omformuleret spørgsmålet til sælgere.

Siden 1. oktober 2013 harspørgsmålet lydtsåledes:

”Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

0.1 Hvordan fandt du den bygningsagkyndige? (sæt kun ét kryds)

Via www.boligejer.dk

Via anden internetside

- Via familie, venner og bekendte
- Via en liste over bygningsagkyndige udleveret af min ejendomsmægler
- ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig
- På anden vis, angiv hvilken _____ ”

Den nye formulering tilbyder flere svarmuligheder til sælgere, idet det indtil 1. oktober 2013 anvendte spørgsmål gav sælgere mulighed for at vælge mellem tre svar: "dig selv", "dit forsikringsselskab evt. via din ejendomsmægler" og "andre".

Formålet med ændringen har været en forbedring af det statistiske grundlag gennem en nuancering af svarmuligheder.

Følgende tabel viser, hvordan sælgernes oplysninger om bestilling af tilstandsrapporterne har fordelt sig i perioden 1. oktober 2013 – 31. marts 2014.

Tabel 1. Sælgeroplysninger om bestilling af tilstandsrapporterne i perioden 1. oktober 2013 – 31. marts 2014:

Svarmulighed	01.10.2013 - 31.03.2014
Via www.boligejer.dk	1,1 pct.
Via anden internetside	5,5 pct.
Via familie, venner og bekendte	5,2 pct.
Via en liste over bygningsagkyndige udleveret af min ejendomsmægler	9,6 pct.
Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig	48,2 pct.
På anden vis	13,0 pct.
Uoplyst	17,4 pct.

Tabellen viser, at ca. 6,6 pct. sælgere søger efter beskikkede bygningsagkyndige via internetsider, herunder www.boligejer.dk. Sælgere, som finder en beskikket bygningsagkyndig via deres netværk udgør 5,2 pct.

Knap hver tiende sælger har oplyst, at den pågældende har valgt en bygningsagkyndig ved hjælp af en liste over bygningsagkyndige udleveret af ejendomsmægleren, som står for salget.

Den største gruppe er bestillinger via forsikringsselskaber. Tabellen viser, at sælgere har oplyst, at knap halvdelen af rapporterne er bestilt via sælgerens ejendomsmæglers henvendelse herom til et forsikringsselskab efter sælgerens anmodning.

Blandt de 13 pct. af tilstandsrapporter, som er omfattet af kategorien "på anden vis" findes der mulighed for, at sælgere kan angive på hvilken vis, de har bestilt rapporten. Der er tale om et fritekstfelt, således at oplysningerne ikke kan bearbejdes digitalt.

I 17,4 pct. tilfælde har sælgerne ikke svaret på spørgsmålet om bestilling, hvilket bl.a. kan skyldes, at der er tale om et dødsbo eller salg af boliger på tvangsauktioner, hvor sælgere normalt ikke udfylder oplysningsskema.

Markedsandele

Ministeriet har foretaget en analyse af 26.594 tilstandsrapporter indberettet i perioden 1. oktober 2013-31. marts 2014 med henblik på at undersøge de beskikkede bygningsagkyndiges virksomhedstilknytning og antal af de udarbejdede tilstandsrapporter.

Alle virksomheder, som har udarbejdet tilstandsrapporter i analyseperioden, er blevet opdelt i tre grupper:

- virksomheder med 1 beskikket bygningsagkyndig ("enkeltmandsvirksomheder"),
- virksomheder med 2-9 beskikkede bygningsagkyndige ("mellemstore virksomheder") og
- virksomheder med 10 eller flere bygningsagkyndige ("store virksomheder").

Det bemærkes i den forbindelse, at virksomhedens størrelse fastsættes ud fra antallet af de beskikkede bygningsagkyndige knyttet til virksomheden, som i analyseperioden har indberettet mindst én tilstandsrapport.

I opgørelsen kombineres de i perioden indberettede tilstandsrapporter med den bygningsagkyndiges HE-nummer og den pågældendes virksomhedstilknytning. Oplysningen om virksomhedstilknytning trækkes fra de generelle oplysninger om den bygningsagkyndige, som er registreret i HEWEB.

De beskikkede bygningsagkyndige, som arbejder for flere virksomheder, der tilbyder tilstandsrapporter, eller dels er selvstændige, dels arbejder for en eller flere virksomheder, der tilbyder tilstandsrapporter, har siden 1. oktober 2013 haft pligt til at oplyse, hvilken virksomhed den konkrete tilstandsrapport er udarbejdet for.

Formålet med ændringen har været forbedring af det statistiske grundlag i forhold til spørgsmålet om, fordelingen af de indberettede rapporter efter den beskikkede bygningsagkyndiges virksomhedstilknytning. Ændringen har endvidere elimineret den usikkerhed, som tidligere var til stede i forhold til de beskikkede bygningsagkyndige med tilknytning til flere virksomheder, idet man ikke uden en manual gennemgang af hver enkelt rapport kunne fastslå, hvilken af de virksomheder, som de pågældende bygningsagkyndige har været knyttet til, rapporterne var udarbejdet for.

I HEWEB er det registreret 400 beskikkede bygningsagkyndige, som i analyseperioden har indberettet mindst en tilstandsrapport, heraf er 25 bygningsagkyndige med tilknytning til to eller tre virksomheder.

Tabel 2. Fordeling af tilstandsrapporter efter den beskikkede bygningssagkyndiges virksomhedstilknytning i perioden 1.oktober – 31. marts 2014:

	1 beskikket bygningssagkyndig	2-9 beskikkede bygningssagkyndige	10 eller flere beskikkede bygningssagkyndige
Antal virksomheder	213	17	4
Antal bygningssagkyndige	213	46	167
Antal rapporter	8.161	2.926	15.507
Markedsandel	30,7 pct.	11,0 pct.	58,3 pct.

Det fremgår af tabellen, at 30,7 pct. af de i perioden udarbejdede tilstandsrapporter er udarbejdet af bygningssagkyndige i enkeltmandsvirksomheder, 11,0 pct. af de bygningssagkyndige var knyttet til virksomheder med mellem 2 og 9 bygningssagkyndige og 58,3 pct. i virksomheder med 10 eller flere bygningssagkyndige.

Tilsvarende statistik for perioden 1. april 2013 til 30. september 2013, som blev forelagt for Udvalget den 1. november 2013, viste, at 30,9 pct. af de i perioden udarbejdede tilstandsrapporter var udarbejdet af de bygningssagkyndige i enkeltmandsvirksomheder, 9,7 pct. af de bygningssagkyndige knyttet til virksomheder med mellem 2 og 9 bygningssagkyndige og 53,7 pct. i virksomheder med 10 eller flere bygningssagkyndige. Ca. 5,7 pct. af tilstandsrapporterne var udarbejdet af bygningssagkyndige, som havde haft tilknytning til to eller flere forskellige virksomhedstyper. Denne gruppe optræder ikke længere i statistikken, jf. ovenfor.

Digitalisering af administration af ordningen

Ministeriet arbejder med yderligere digitalisering af administration af ordningen. Arbejdet følges af en arbejdsgruppe sammensat af medlemmer af Følgegruppen for huseftersynsordningen. Formålet er bl.a. at give sælgerne mulighed for at indtaste sælgeroplysninger direkte i HEWEB og forbedre HEWEB-systemets sikkerhed.

Ministeriet vil løbende holde By- og Boligudvalget orienteret om digitaliseringsarbejdet.